



Bygg-Start As

Dato: 11.11.2022

Hovedgaten 68B

Dokumentnummer: 22/7513-5

4250 KOPERVIK

Deres referanse:

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Vedtak om rammetillatelse - Tilbygg og nytt tak på eksisterende hytte - gnr. 54 bnr. 17 - Austre Karmøyveg 536

Adresse Austre Karmøyveg 536	Gårdsnr. 54	Bruksnr. 17	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Bygg-Start As Hovedgaten 68B 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Odd William Urbye Alterfjellet 37 4280 SKUDENESHAVN			
Type tiltak/bygning				
/ tilbygg mm				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra fra Pbl §1-8 «Byggeforbud i 100 meters beltet langs sjø» og kommuneplanens formål LNF er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

Rivning tilbygg, nytt tilbygg og endret tak og fasade.

Vilkår

Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det skal foreligge oppdatert gjennomføringsplan og nødvendige ansvarsretter

Søknad og saksopplysninger

Adresse Austre Karmøyveg 536	Gårdsnr. 54	Bruksnr. 17
Bebygd areal (BYA)	uendret m ²	
Bruksareal (BRA)	70 m ² totalt	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 23.08.2022.

Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Bygg-Start As	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: LNF

Avstander

- Avstand til nabogrense: 4+
- Avstand til nærmeste bygning: 8+

Lokalisering og høydeplassering

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde, forutsatt at nøyaktige grenser mot naboer er kjente.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart og fastsatt høyde.

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med byggeforbudet langs sjø og kommuneplanens formål LNF.

Vurdering av dispensasjonssøknad

Dispensasjonene vurderes samlet da de i stor grad skal ivareta de samme hensyn.

Søkers begrunnelse:

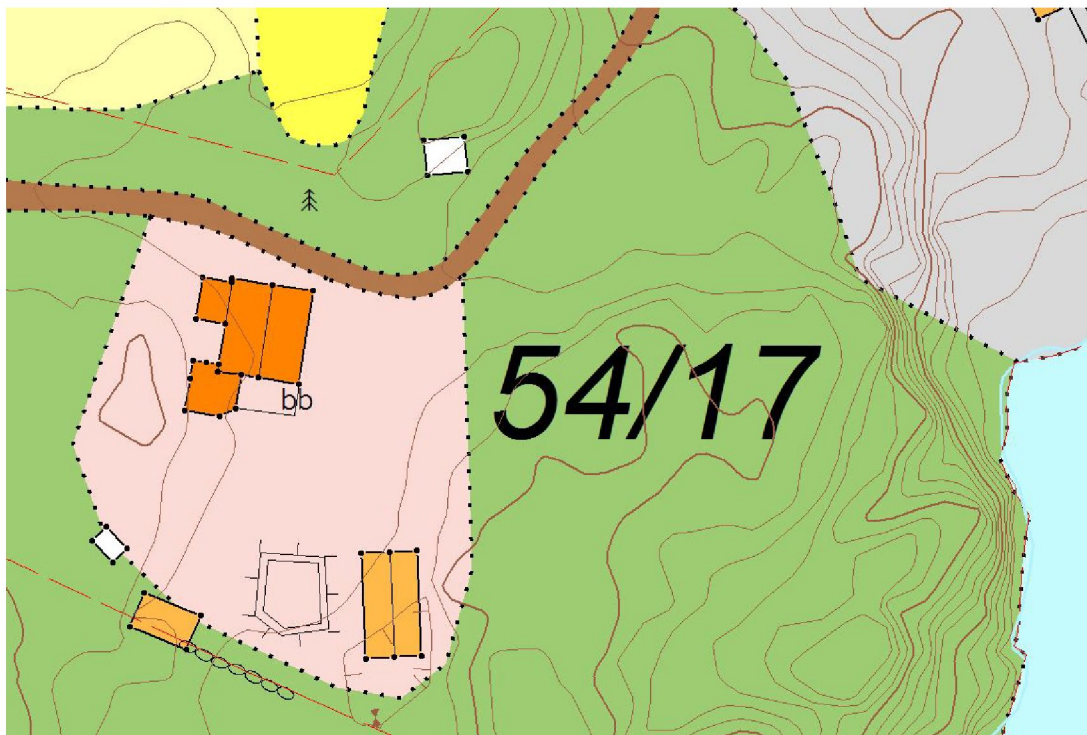
Eiendommen med eksisterende hytte har vært i familien over lengre tid og nå er det en ny generasjon som ønsker å ta eiendommen i bruk. Siden hytta har en viss alder vil det være nødvendig med en rehabilitering for å sikre at den ikke vil få vann og råteskader. Arbeider og kostnader med dette vil det måtte vurderes opp mot ønske om noe mer bruksareal. Dagens BYA vil det ikke bli endring på, men et tidligere tilbygg i vest vil bli revet og nytt tilbygg mot øst søkes med samme areal. Samtidig som at tak må totalrenoveres så søkes det om en økning av mønehøyde slik at loftsareal kan bli et kjærkomment nytt bruksareal. Hytta vil ikke få noe utvidet BYA som kun er på 47,4m² og nytt t Bra vil bli på 69,9m². Ved et Bra på under 70m² så vil hytta defineres som mindre og ikke ha TEK krav vedr. oppbygging. Mønehøyde er på maks 6m og har et BYA som er godt innenfor bestemmelser i kommuneplan for hytte i 100m beltet mot sjø. Mao så er hytta innenfor satte bestemmelser i kommuneplan, men siden eiendommen ligger i LNF område og i 100m belte til sjø har kommunen et vilkår om

dispensasjonssøknad i tiltaket . Hvor hytta er plassert på eiendommen så er den lite synlig fra sjø siden den ligger i en senket flate bak fjell/berg 60 m fra sjøside i øst . Hytta ligger også slik at den ikke påvirker fri ferdsel i området da det er en god avstand t il sjø. Den ligger i tillegg delvis inne i et mindre skogholt og lite synlig fra sideliggende LNF arealer. Samt idig ved dett e tiltaket så vil omliggende mindre tiltak bli ryddet opp i. Blant annet at pergola ved hytt e skal fjernes. På denne måten vil eiendommen bli mer tilpasset område rundt. Eiendommen har vært brukt t il dett e formål i flere tiår og det har ikke vært konflikter vedr. LNF drift eller natur/ friluftsliv. Med søkt tiltak så håper vi at kommunen ser at vi har vist moderasjon og forståelse for bestemmelser og håper da at dispensasjonssøknad kan gis på dette grunnlag.

Vurdering av om hensynet til bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt:

I strandsonen skal det etter pbl. § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Disse hensynene skal ikke bli skadelidende om dispensasjon gis. Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene. De generelle hensyn bak at et område avsettes til LNF-formål er å ivareta landbruksproduksjon og /eller sikre naturområder med spesielle naturkvaliteter og/eller spesiell betydning for friluftslivet. Omsøkte tiltak endrer ikke bebygd areal for fritidsboligen og endring i tilbygg er plassert på areal i markslagskartet vist som tun i dag, se kart under. Tiltaket endrer ikke bruk av arealene mht landbruk, privatisering eller ferdsel langs strandsonen utover eksisterende forhold. Hensynene bak bestemmelsene anses ikke vesentlig tilsidesatt.

Marklagskart- NB høydekurvene mot sjø



Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene:

Ulempene ved dispensasjon i strandsonen og LNF-område er i hovedsak negativ påvirkning på landbruksdrift, natur, dyreliv og friluftsliv samt presedens. Ulempene for natur, dyreliv og friluftsliv anses som små- tiltaket er begrenset og endrer ikke byggets BYA, men 2 mindre tilbygg fjernes og erstattes av et nytt-se luftfoto dagens situasjon under. Fritidsbolig ligger høyt over strandsonen på en flate inne i skogen (jlf markslagskart over) og er i svært liten grad synlig fra strandsone/sjø. Ulempene ved presedens vurderes som svært små da tiltaket ikke øker byggets BYA og i realiteten er en ombygging av eksisterende bygg på etablert tun. Fordelene er i hovedsak tiltakshavers som får utvidet kvalitet/bruksmuligheter på eiendommen, fritidsboligen er etter ombygging fortsatt under 50kvm BYA og under 70kvm BRA.



Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at kravene i Pbl §19-2 er ivaretatt og kommunen gir etter en konkret vurdering av Pbl §19-2 første ledd nødvendige dispensasjoner.

Søknaden er oversendt Fylkeskommunen og Statsforvalter som ikke har innvendinger til dispensasjon.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Tiltaket vil bli plassert på areal som i hovedsak er opparbeidet/har vært bygd på. Det er derfor ikke nødvendig

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.10.4 - Til- og påbygg/ombygging/annet <50kvm	5200	1	5200
3.12.2 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15000	1	15000
3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	4040	1	4040
Totalt gebyr å betale			24 240

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

- Det er lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl 23-3.
- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl § 21.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen gjelder.
- Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke er i strid med pbl eller vedtak i medhold av loven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshaveren.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1810/22.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Odd William Urbye	Alterfjellet 37	4280	SKUDENESHAVN
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

Situasjonsplan
Tegning - fasader

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, sektor areal- og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.